

Capítulo **06.**

Resultados

consolidados de Pei 2025

Capítulo 06.

Resultados consolidados de Pei 2025

6.1 Análisis macroeconómico

Escenario internacional: Durante **2025**, la economía global mostró un crecimiento moderado cercano al **2.8%**, en un contexto de normalización de la inflación y políticas monetarias aún restrictivas durante buena parte del año. La inflación global continuó desacelerándose, aunque permaneció por encima de las metas en varias economías, lo que llevó a los bancos centrales a mantener tasas elevadas y postergar recortes hasta el segundo semestre del año. En los mercados de capitales, el desempeño fue positivo, impulsado por las bolsas de Estados Unidos y el sector tecnológico, particularmente por el crecimiento asociado a inteligencia artificial. No obstante, persistieron riesgos relevantes derivados de altos déficits fiscales, niveles elevados de deuda soberana y tensiones geopolíticas, que mantuvieron latente la volatilidad en renta fija y divisas.

Latinoamérica: América Latina registró en **2025** un crecimiento cercano al **2.4%**, acompañado de una reducción sostenida de la inflación en la mayoría de los países de la región. Este proceso permitió a varios bancos centrales iniciar recortes en las tasas de interés durante el año. La combinación de menor inflación y menores tasas contribuyó a la recuperación del consumo, a una mejora en la confianza empresarial y a una mayor dinámica de la actividad económica. En los mercados financieros, se observó un mayor interés por activos regionales, lo que se reflejó en valorizaciones en renta variable, mayor estabilidad cambiaria y menores costos de financiamiento. Aunque persisten desafíos estructurales, principalmente en el frente fiscal y de inversión, la región mantuvo condiciones macroeconómicas más estables y una participación en los flujos hacia mercados emergentes.

Colombia: En **2025**, la actividad económica mostró una recuperación gradual a lo largo del año, apoyada en una demanda interna que continúa siendo el motor del crecimiento, soportado en el desempeño de sectores como comercio y servicios, lo que llevó a un crecimiento del PIB alrededor del **2.6 %** anual. La inflación se ubicó en **5.10%**, 10 puntos básicos por debajo de **2024**, presentando variaciones a lo largo del año. Este comportamiento explicó la postura por parte Banco de la Republica en su política monetaria, la cual se materializó en un único recorte de **25 puntos básicos durante el año**, cerrando en **9.25 %**. En paralelo, el mercado laboral se mostró dinámico, con una tendencia decreciente en su tasa de desempleo ubicándose en **7.0 %** para finales de **2025**.

En los mercados financieros, **2025** fue un año contrastante para Colombia. La renta fija continuó reflejando el riesgo fiscal y macroeconómico, con tasas de los bonos soberanos a 10 años alrededor del **12.4%**. En contraste, el mercado accionario tuvo un desempeño excepcional, con valorizaciones cercanas al 50%, impulsadas por mejores expectativas de mercado, recomposición corporativa y mayor apetito por riesgo en economías emergentes. Este comportamiento evidenció una desconexión parcial entre los fundamentos macroeconómicos y la dinámica bursátil, con los activos de renta variable anticipando un escenario de mayor estabilidad hacia adelante.

6.2 Entorno inmobiliario

Durante **2025**, el mercado inmobiliario colombiano mostró señales de estabilización en un entorno macroeconómico aún restrictivo. De acuerdo con cifras oficiales, el área licenciada para construcción registró un crecimiento anual cercano al **20%**, impulsado principalmente por proyectos de vivienda, mientras que la actividad de edificaciones no residenciales se mantuvo relativamente estable⁵. En paralelo, el **Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN)** presentó una variación anual positiva cercana al **2%**, reflejando un ajuste gradual entre oferta y demanda y una mayor cautela en las decisiones de inversión⁶.

En el segmento de oficinas, el mercado de Bogotá cerró el tercer trimestre de **2025** con una tasa de vacancia promedio entre **9% y 11%** en edificios **clase A y A+**, equivalente a aproximadamente 400,000m² disponibles, concentrados en su mayoría, en corredores secundarios⁷. La absorción neta fue moderadamente positiva, impulsada por procesos de relocalización hacia espacios con mejores especificaciones, estándares de sostenibilidad y ubicaciones estratégicas. No obstante, la demanda continúa siendo selectiva, en un contexto marcado por la consolidación de esquemas de trabajo híbrido y una oferta limitada de nuevos desarrollos.

El segmento retail mostró un desempeño más resiliente frente a otros usos inmobiliarios. Al cierre del tercer trimestre de **2025**, los centros comerciales en las principales ciudades del país registraron tasas de vacancia entre el **4% y 6%**, con niveles de ocupación elevados y una recuperación sostenida del tráfico de visitantes⁸. En paralelo, el mercado logístico e industrial continuó destacándose como el de mayor dinamismo, con vacancias estructuralmente bajas cercanas al **3% - 5%**, impulsadas por el crecimiento del comercio electrónico, la optimización de las cadenas de suministro y la limitada disponibilidad de bodegas modernas en corredores estratégicos⁹.

6.3 Portafolio inmobiliario

Por su parte, el segmento de hotelería, particularmente en **Cartagena y Barú**, mostró un comportamiento favorable durante **2025**, apoyado en el turismo vacacional. La ocupación hotelera en Cartagena se mantuvo en niveles superiores al **65%**, acompañada de una mejora sostenida en las tarifas promedio, especialmente en hoteles de categoría alta y resorts¹⁰. En **Barú**, la limitada oferta hotelera ha favorecido altos niveles de ocupación y una demanda sólida por proyectos orientados a experiencias premium y turismo sostenible, consolidando estos destinos como plazas estratégicas para la inversión hotelera de mediano y largo plazo.



⁵Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2025). Licencias de construcción: Boletín técnico, octubre 2025. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/licencias-de-construccion>

⁶Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2025). Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN), III trimestre 2025. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-de-la-vivienda-nueva-ipvn>

⁷Colliers International Colombia. (2025). Reporte de mercado de oficinas Bogotá, Q3 2025. <https://www.colliers.com/es-co/investigacion>

⁸Colliers International Colombia. (2025). Reporte de mercado retail Colombia, Q3 2025.

⁹Colliers International Colombia. (2025). Reporte de mercado industrial y logístico Colombia, Q3 2025.

¹⁰Colliers International Colombia. (2025). Reporte de mercado hotelero Colombia, Q3 2025.

6.3.1 Portafolio inmobiliario por categorías.

Pei cuenta con un portafolio diversificado de activos inmobiliarios, estratégicamente ubicados en distintas ciudades y regiones del país. Este portafolio incluye edificios de oficinas, centros comerciales, parques industriales y activos de uso mixto, lo que le permite mitigar riesgos y capturar oportunidades en diferentes segmentos del mercado inmobiliario.

Categoría	Total Portafolio	Comercial	Corporativo	Logístico	Especializado
No. Activos	149	36	82	25	6
GLA	1,154,993 m ²	387,048 m ²	306,524 m ²	426,340 m ²	35,081 m ^{2**}
% del GLA del portafolio	100%	33.5%	26.5 %	36.9%	3%
% de los ingresos	100%	46.5%	31.7%	14.4%	7.4%
Duración promedio de contratos (años)	4.4*	3	4.4	5.2	4

*Se excluye la duración de centros comerciales debido a la estacionalidad de los contratos de corto plazo en las zonas comunes.

**El área arrendable de la categoría de uso especializado no incorpora el hotel Sofitel Barú Cartagena (hotel Calablanca), CityU y Boho, ya que estos activos se gestionan a través del arrendamiento de habitaciones.

• **Categoría comercial:** Durante **2025**, los centros comerciales del portafolio registraron un crecimiento en ingresos del **8.0%**, impulsado por la renovación del **98.4%** de los contratos. Este desempeño estuvo acompañado por un incremento del **2.15%** en el tráfico y del **7.2%** en las ventas¹¹, frente al cierre de **2024**, reflejando la solidez del portafolio frente a las condiciones del mercado.

¹¹La información detallada corresponde al reporte de ventas de Información de los siguientes centros comerciales: Plaza Central, Atlantis, Jardín Plaza Cali, Jardín Plaza Cúcuta, Portafolio Nuestro.

La estrategia comercial se apalancó en la incorporación de marcas reconocidas que fortalecen la atracción de visitantes en los activos del portafolio. Se destaca la llegada de **Decathlon a Atlantis** y la apertura de **Hugo Boss y Vélez en El Tesoro**, centro comercial que mantuvo una ocupación del **99%**. Adicionalmente, Nuestro Bogotá fortaleció su propuesta de valor mediante una estrategia enfocada en gastronomía y entretenimiento, con la incorporación del restaurante Parmessano, una pista de karts y canchas de pádel, conceptos que actúan como importantes generadores de tráfico. Finalmente, el portafolio de centros comerciales Único presentó una dinámica positiva a lo largo del año, pese al entorno inflacionario, impulsada por su formato de descuento, alcanzando un crecimiento del ingreso total del **9.7%** frente al cierre de **2024**.

Adicionalmente, durante el cuarto trimestre de **2025**, la disminución en la disponibilidad de espacios se mantuvo en línea con la estacionalidad propia de la temporada de fin de año. En este periodo, marcas locales e internacionales intensifican su actividad comercial, lo que permite mantener una oferta diversa y atractiva en categorías destacadas como moda, hogar, gastronomía, tecnología y entretenimiento, fortaleciendo así la experiencia del consumidor.

• Categoría corporativa:

Para **2025**, la gestión del segmento corporativo se centró en garantizar la estabilidad y continuidad de los ingresos a través de una política activa de recolocación de espacios y administración anticipada de vencimientos contractuales. En este marco, se destacó la colocación de Capital Towers, tras la salida anticipada de **OIM (4,813 m²) y de Coca-Cola en Amadeus (1,271 m²)**, así como la renovación anticipada de contratos próximos a vencer. Este enfoque permitió fortalecer las relaciones con arrendatarios estratégicos, como Isagen, y mitigar oportunamente la exposición a vacancias futuras. Como resultado, la vacancia del segmento cerró el año en **12.37%**.

En Atrio, se desplegó una estrategia integral de posicionamiento y comercialización, enfocada en ampliar su visibilidad para dinamizar la demanda. Esta estrategia incluyó acciones de comunicación en gremios, convenciones y eventos especializados, así como el fortalecimiento de alianzas con brokers y la realización de visitas guiadas. Estas iniciativas permitieron concretar nuevas colocaciones, como el gimnasio Action Black que se ubicará en el segundo piso, sumado a **Parmessano y Wok** en los pabellones del primer piso, por cerca de **1,500 m²**. Adicionalmente, se evidenció una tendencia creciente en la demanda por espacios de **categorías AAA y A**, particularmente por parte de compañías internacionales.

• Metros a la 4 (m⁴)



La estrategia de m⁴ se ha consolidado como un pilar en el diseño y adecuación de espacios inmobiliarios a la medida, alineados con las necesidades de cada cliente y con estándares de **activos AAA**. Este enfoque ha fortalecido las negociaciones comerciales y ha posicionado a Pei como un socio estratégico en procesos de expansión, reubicación y operación, apoyado en la capacidad financiera del vehículo para invertir en adecuaciones y estructurar soluciones flexibles, lo que ha permitido extender la estrategia desde el segmento corporativo hacia los locales comerciales.

Entrega del segundo piso a Seguros del Estado en Amadeus

Desde su implementación en **2021**, la estrategia **m⁴** ha permitido estructurar **24 negocios**, equivalentes a la intervención de más de **79.000 m²**, a través de soluciones a la medida desarrolladas junto a arrendatarios nacionales e internacionales. En **2025**, esta estrategia se materializó en casos concretos como la ampliación de la ocupación de Seguros del Estado en el activo Amadeus, que permitió alcanzar una ocupación del **100%**, así como en nuevas negociaciones bajo el esquema m4 con arrendatarios como **Multiplika en Atrio y GTD en WBP**, entre otros. En conjunto, **m⁴** se consolida como un habilitador clave para la continuidad de las relaciones comerciales y la generación de valor sostenible, reafirmando el compromiso de Pei con sus arrendatarios e inversionistas.



En el mes de agosto, se realizó la Inauguración de las oficinas de Multiplika en Atrio



*Ignacio Uricoechea, gerente general de Multiplika



• Categoría de uso especializado

La categoría de activos especializados se mantuvo estable dentro del portafolio, apoyada en contratos de largo plazo. Al igual que en **2023 y 2024**, los centros médicos del **Grupo Keralty y el centro educativo CESDE** conservaron niveles de ocupación del **100%**, reflejando la estabilidad operativa y la recurrencia de los ingresos en este segmento.

En los activos de hospitalidad se implementaron estrategias comerciales orientadas a gestionar la estacionalidad de la demanda, lo que permitió preservar los resultados financieros del año. En **CityU**, el componente de alojamiento registró una ocupación promedio¹² de **90%**, apoyada en un ajuste de la oferta de habitaciones según los niveles de absorción por tipología, lo que permitió optimizar tarifas y mejorar el desempeño del activo.

Por su parte, **las residencias universitarias Boho en Cali** registraron una ocupación promedio de **73%**, y continuaron avanzando en iniciativas enfocadas en la experiencia del usuario, mediante actividades de acompañamiento e integración que contribuyen a la estabilización de la ocupación del activo. Adicionalmente, **el hotel Sofitel Barú Cartagena (hotel Calablanca)** alcanzó una ocupación promedio de **63%** durante el año. Cabe destacar que, desde hace cuatro años, este activo ha contribuido a posicionar Barú como un destino de turismo de lujo, renovando la oferta turística de un territorio naturalmente privilegiado. Este desempeño fue respaldado en **2025** por una estrategia de mercadeo conjunta con el operador, orientada a fortalecer el posicionamiento del hotel en plataformas digitales y a atraer turistas nacionales e internacionales.

¹²Dada la naturaleza de las residencias universitarias, este indicador excluye los periodos vacacionales de junio y diciembre..

• Categoría logística

Al cierre de **2025**, la categoría registró una colocación de **40,285 m²**, con una contribución destacada del activo Zona Franca del Pacífico. Durante el año se presentaron salidas anticipadas de arrendatarios en activos como Bodega Mosquera y Zona Franca del Pacífico, equivalentes a 33,311 m², lo que resultó en una absorción neta de **6,974 m²**. En particular, **el Parque Industrial Quadratto**, ubicado en Tenjo, Cundinamarca, alcanzó una ocupación del **100%**, evidenciando el interés comercial por este tipo de activos.

La demanda de espacios en esta categoría incluye compañías farmacéuticas, alimentos, producción de productos de aseo, entre otros. La adopción constante de nuevas tecnologías ha permitido mantener los activos alineados con los requerimientos de cada industria, lo que ha favorecido la renovación recurrente de contratos y la permanencia de los arrendatarios a largo plazo dentro del portafolio.

6.4 Indicadores financieros de Pei

Nota: Los Estados Financieros de Pei se preparan bajo las normas de contabilidad financiera NIIF, según las cuales, la información debe llevarse discriminada en cuentas independientes de ingresos y gastos. Por su parte, la información contenida en este informe incorpora:

1. Los saldos netos en la cuenta que corresponda de ingresos o de gastos.
2. Movimientos efectivos contables que no impliquen entradas y/o salidas de efectivo (Ejemplo: ingresos o gastos por valorización)
3. No se incluyen ajustes de periodos anteriores y/o provisiones.

A continuación, se detalla la estructura del flujo gerencial que respalda las cifras publicadas en el presente informe, así como los principales rubros que explican las diferencias entre las cifras contenidas en los **Estados Financieros auditados del año:**

En **2025** Pei registró ingresos operacionales por **COP 821,856 millones**, equivalente a un crecimiento del **6.4%** respecto al año anterior. Este resultado estuvo respaldado por la actualización de los cánones de arrendamiento con la inflación y por la efectiva colocación de espacios a lo largo del año. La utilidad operacional (NOI) alcanzó **COP 686,598 millones**, reflejando un incremento del **7%** frente a **2024**. Por su parte, el margen **NOI se situó en 83.5%** y el **margen EBITDA en 70.4%**. Estos resultados evidencian la eficiencia en la gestión operativa y la capacidad de adaptación del vehículo ante los retos del entorno.

Adicionalmente, la gestión financiera permitió alcanzar un ahorro en el gasto financiero neto de **1,845 puntos básicos**, equivalentes a **COP 70,984 millones**. Este resultado estuvo impulsado por la colocación del duodécimo tramo de títulos participativos de Pei por **COP 500,000 millones**. Esta medida, junto con la continua renegociación de términos con las entidades bancarias, contribuyeron a fortalecer la estructura financiera de Pei y a optimizar la rentabilidad para los inversionistas.

CIFRAS FINANCIERAS GERENCIALES DEL VEHÍCULO



Como resultado, el Flujo de Caja Distribuible presentó un aumento de **65%**, pasando de **COP 136,095 millones en 2024** a **COP 225,066 millones en 2025**. Al analizar el pago por Título, este ascendió a **COP 5,040**, lo que representa un crecimiento del 59% frente a la distribución de **2024**, incluso con la incorporación de **7,142,857** nuevos Títulos en el último trimestre. Este desempeño refleja la estabilidad de las rentas y la continuidad de las estrategias orientadas a generar valor para los inversionistas, aún en un entorno de mercado desafiante.

Estructura de capital y endeudamiento

Las fuentes de financiación de Pei combinan instrumentos patrimoniales y de deuda, como la emisión de títulos participativos, la colocación de bonos y el crédito bancario. Desde **2007**, el vehículo ha realizado **12 emisiones** de títulos participativos y **2 emisiones de bonos**, consolidándose como un emisor reconocido en el mercado de capitales. El Programa de **Emisión de Títulos Participativos** cuenta con un cupo total de **COP 5 billones**, de los cuales, después de la emisión del tramo XII, permanece disponible un saldo de **COP 783,316 millones** por emitir para titularizar.

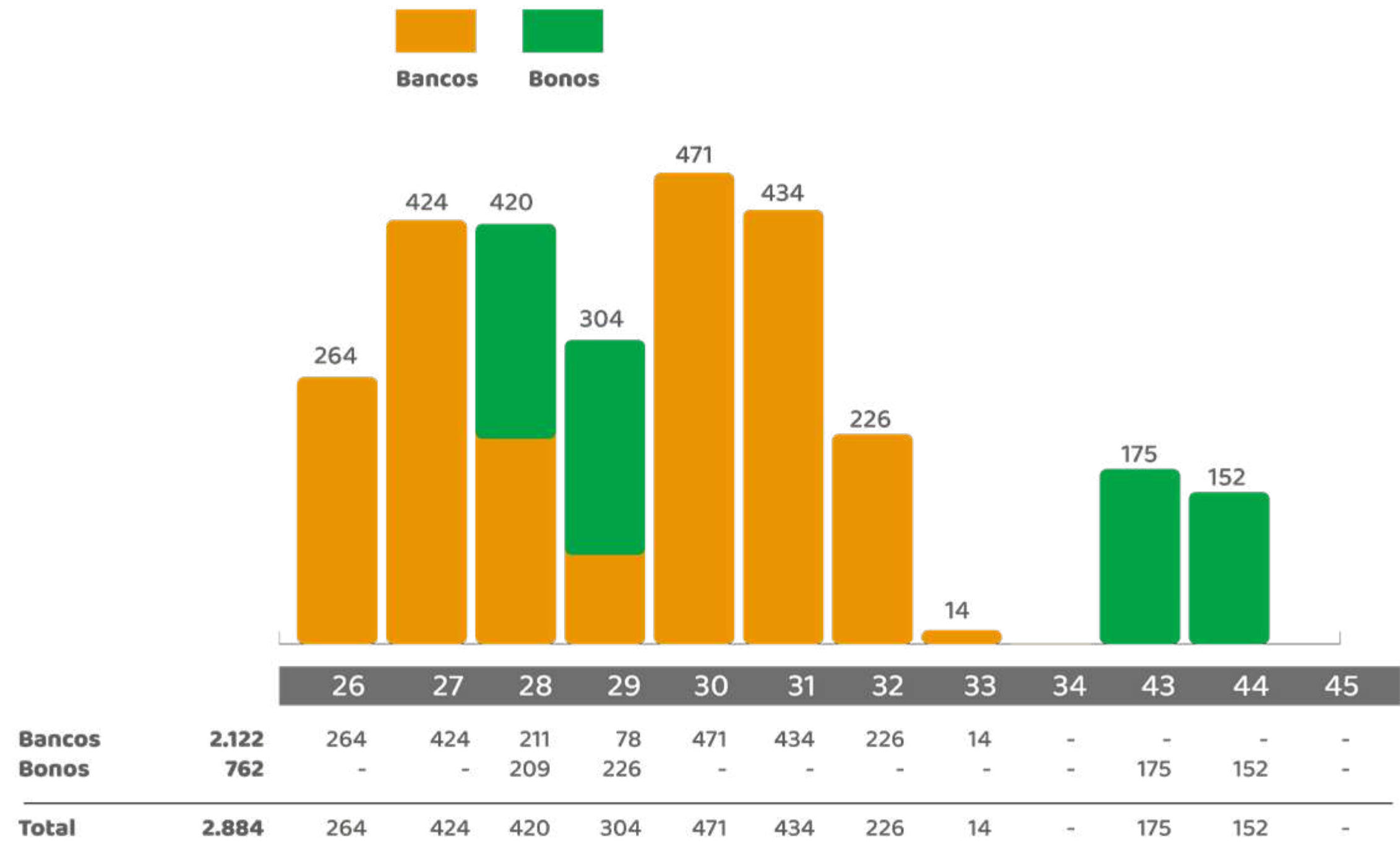
La emisión más reciente, correspondiente al tramo XII, fue realizada en septiembre por COP 500,000 millones y tuvo tres objetivos estratégicos:

1. Optimizar la estructura de capital, reduciendo el gasto financiero.
2. Habilitar el crecimiento rentable del vehículo.
3. Desapalancar con capital fresco, fortaleciendo los indicadores financieros en un entorno macroeconómico caracterizado por tasas de interés elevadas y persistentes, que han presionado los costos financieros en los últimos años.

La colocación registró una importante demanda por parte de diversos inversionistas, reflejando la confianza del mercado en la estrategia y el desempeño del vehículo. En materia de endeudamiento, la deuda del portafolio presenta una duración de **5.3 años**. Pei mantiene vigentes cuatro series de bonos por un valor nominal total de **COP 762,000 millones**, con vencimientos programados para **2028, 2029, 2043 y 2044**. Esta composición contribuye a una estructura de capital equilibrada y a una gestión permanente del apalancamiento.

Perfil de vencimientos de la deuda

Al cierre de **2025** Pei alcanzó un endeudamiento total del **COP 2.88 billones**, de los cuales el **90.8%** corresponde a deuda de largo plazo y el **9.2%** a deuda de corto plazo. En este contexto, el indicador **Loan To Value (LTV)**, que mide la proporción de deuda neta sobre el total de activos, se situó en **28.3%**, cumpliendo con los límites establecidos en el **Prospecto de Emisión y Colocación de Títulos Participativos**.



En cuanto a la composición del portafolio de deuda, el **47%** está indexado al **IPC**, el **41.7%** al **IBR**, y el **11.3%** de los créditos están en tasa fija. Este balance refleja la estrategia de gestión implementada durante el año, enfocada en priorizar indicadores como la inflación, que mostraron un comportamiento más favorable a lo largo de **2025**.

6.5 Resultados financieros.

• Ingresos:

A continuación, se presenta la conciliación de los ingresos:

Cifras en millones de pesos	dic-25
Ingresos Operacionales (EEFF auditados)	887,974
Costos operación Categoría Hospitalidad	52,431
Gasto m ⁴	9,219
Castigos de cartera	604
Alivios financieros	205
Reclasificación ingresos reembolsables	3,659
Ingresos Operacionales Pei	821,856

Durante **2025**, Pei mantuvo su relación con sus más de **1,502 arrendatarios**, respaldada por contratos de largo plazo y niveles consistentes de permanencia. En este contexto, la duración promedio de los contratos alcanzó **4.4 años**, excluyendo los centros comerciales por la dinámica particular de esta categoría. A su vez, la tasa de retención se ubicó en **87.8%**, reflejando la estabilidad de los arrendatarios dentro del portafolio.

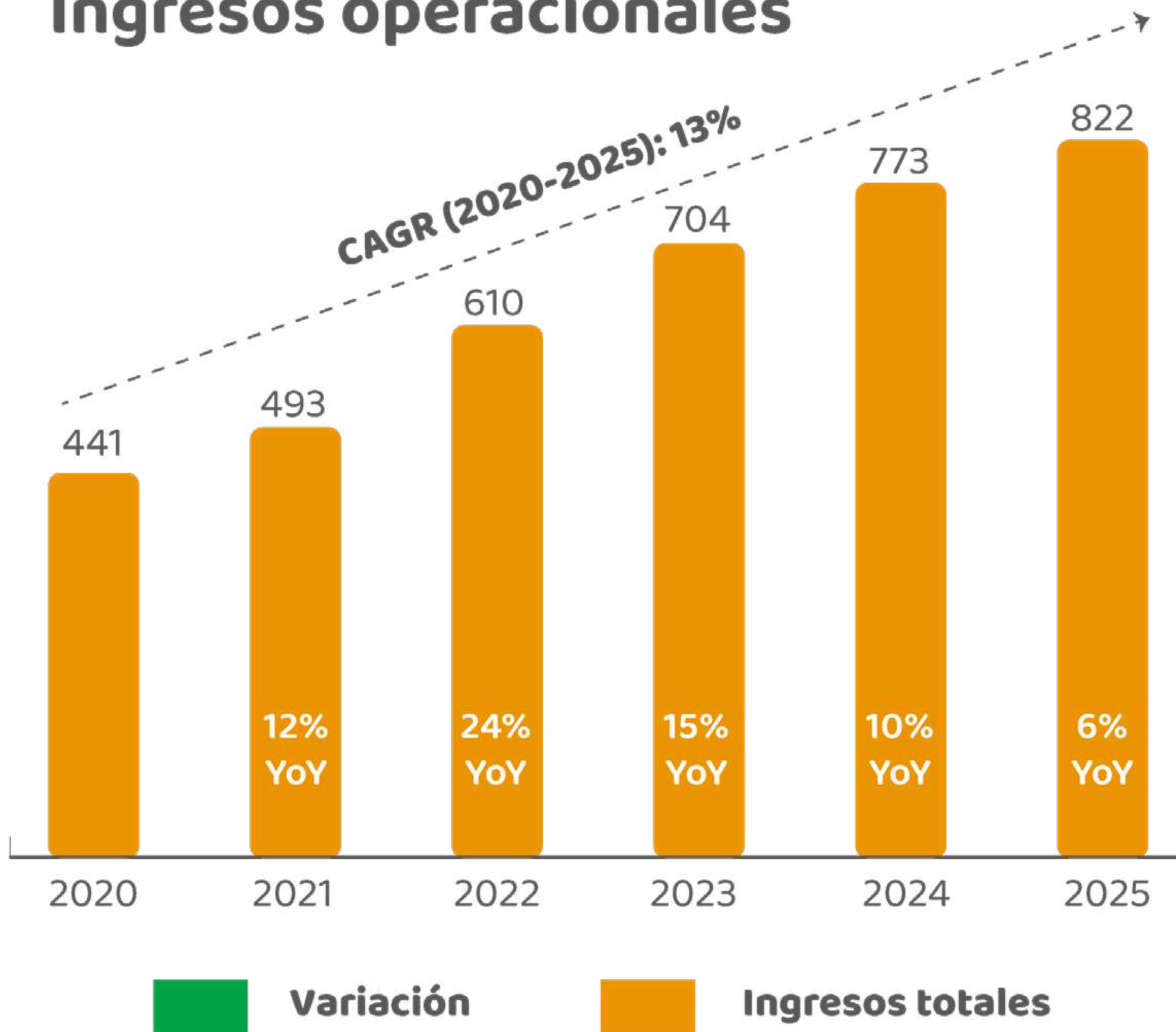
En cuanto a la ocupación, la vacancia física se ubicó en **6.78%** y la vacancia económica en **6.35%**. Este comportamiento respondió principalmente a dinámicas específicas del segmento logístico, sin cambios estructurales relevantes en el portafolio. En la composición de ingresos, la categoría comercial –que agrupa locales y centros comerciales– aportó el **46.5%**. Le siguieron los activos corporativos con **31.7%**, los logísticos con **14.4%** y los especializados con **7.4%**.

Al cierre de **2025**, los ingresos totales presentaron una tasa de crecimiento anual compuesta (CAGR por sus siglas en inglés) del **13%** en los últimos cinco años, equivalente a un crecimiento real de **IPC¹³ + 6.6%**. Este desempeño confirma la capacidad del portafolio para sostener y optimizar la generación de rentas de manera consistente.

¹³El cálculo se realizó considerando un IPC promedio de 6.7%.

(Cifras en COP miles MM)

Ingresos operacionales



• Cartera

Al finalizar el año, la cartera neta —calculada como cartera bruta menos provisiones— registró un incremento del **10.4%** y se ubicó en **COP 3,844 millones**, cifra que representa el **0.47%** de los ingresos operacionales del vehículo.

Por su parte, la rotación de la cartera neta cerró en **1.4 días**, comportamiento que permaneció estable a lo largo del año. Este resultado refleja la efectividad de los procesos de seguimiento y recaudo implementados por la administradora inmobiliaria.

A continuación, se presenta el detalle de la conciliación de la cartera:

Cifras en millones de pesos	dic-25
Cuentas por cobrar EEFF 2025	56,310
Cuentas por cobrar fideicomitentes	19,754
Anticipos a proveedores	2,300
Impuestos, diversos y otros	20,879
Cuentas por Cobrar EEFF Ajustado	13,376

• Gastos Operativos:

Por su parte, los gastos operativos pasaron de **COP 131,000 millones** en **2024** a **COP 135,000 millones en 2025**, lo que representa una variación de **3.2%**, inferior al crecimiento observado en los ingresos, del **6.4%**. Este comportamiento responde a iniciativas que fortalecieron la eficiencia operativa, como negociaciones que ampliaron el periodo de cobertura de seguros y una gestión eficiente de espacios vacantes, reduciendo el impacto por cuotas de administración asociadas.

Por su parte, el gasto reembolsable neto registró un incremento moderado del **2.2%** frente al año anterior, impulsado por el incremento del ingreso de cuotas de administración.

• NOI:

Como resultado de lo anterior, el vehículo alcanzó una utilidad operacional (NOI, por sus siglas en inglés), de **COP 686,598 millones**, reflejando un incremento del **7%** en comparación con el mismo período del **2024**. Este desempeño fue liderado principalmente por la categoría comercial, que aportó el **43%** al total, seguida por los activos corporativos **34%**, logísticos **15%** y especializados **8%**.

• EBITDA:

El EBITDA alcanzó un resultado de **COP 578,551 millones**, lo que representa un crecimiento del **5.5%** frente al cierre de **2024**, por su parte, el margen **EBITDA** presentó una disminución de 60 puntos básicos, ubicándose en **70.4%**, impulsado principalmente por la normalización del esquema vigente de comisiones de gestión, el cual está vinculado principalmente al incremento del flujo de caja distribuable.

• CAPEX:

En **2025**, Pei destinó cerca de **COP 75,000 millones** a intervenciones en sus activos, lo que representa más de **933,000 m²** atendidos. Estas inversiones se desarrollaron en línea con el plan maestro definido por Pei Asset Management para preservar el estado y la funcionalidad de los inmuebles. Además de responder a las necesidades de mantenimiento y actualización, estas obras contribuyen a fortalecer la relación con los arrendatarios y a promover su permanencia en el portafolio.

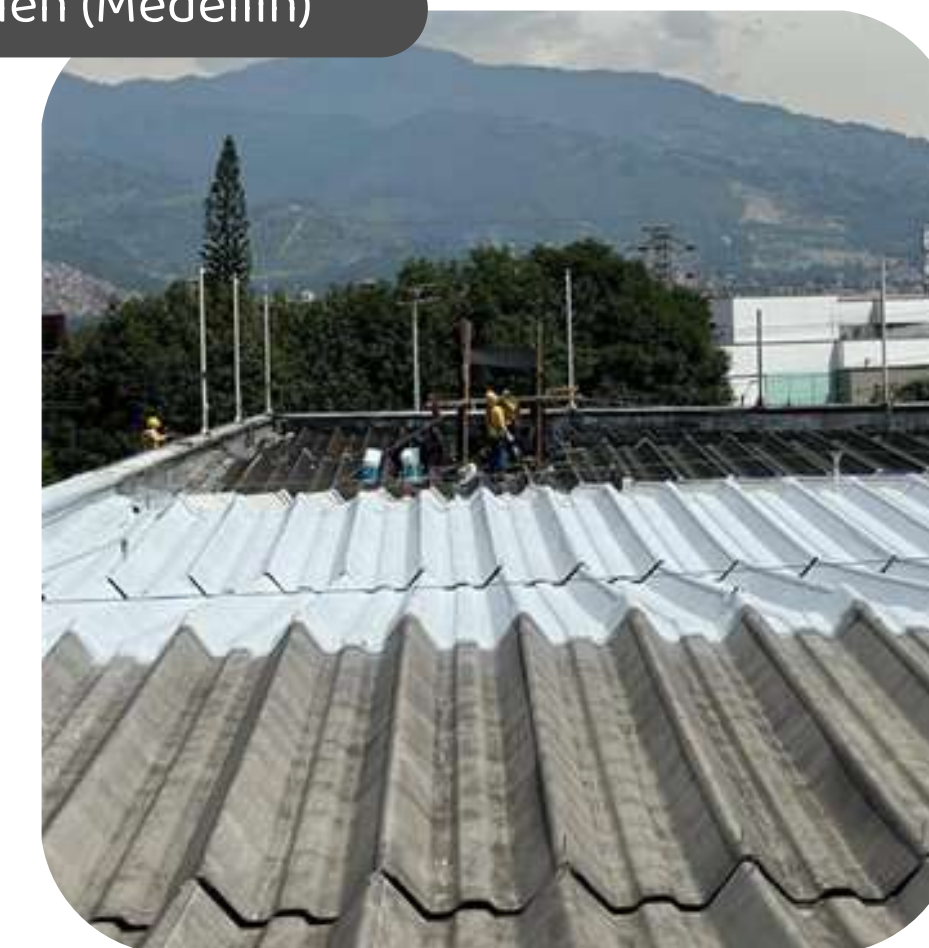
Entre las intervenciones realizadas durante el año se encuentran la independización eléctrica, modernización de cubiertas, la actualización de los sistemas contra incendios (RCI), impermeabilizaciones, cambios de ascensores, adecuaciones de zonas comunes, baños, fachadas, entre otros. En cuanto a proyectos de energía, se instalaron cerca de **132 paneles** solares en **Amadeus**, que se esperan tengan una capacidad de generación de **125KWh/año**.



Paneles solares en Amadeus (Bogotá)



Cambio de cubierta en el Éxito Belén (Medellín)



Flujo de Caja Distribuible:

Como se mencionó anteriormente, el Flujo de Caja pagado a los inversionistas registró un crecimiento del **65%**, equivalente a COP **88,971 millones**, alcanzando para **2025** un total de **COP 225,066 millones**. Este pago se realizó en **4 desembolsos** durante los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre:

Periodo Causado	Total	4T 2024	1T 2024	2T 2024	3T 2024
Monto pagado	COP 225,066 MM	COP 50,003 MM	COP 55,012 MM	COP 55,012 MM	COP 65,040 MM
Fecha de Pago	2025	Febrero	Mayo	Agosto	Noviembre

6.5.1 Rentabilidad

La rentabilidad total de Pei proviene tanto del **Flujo de Caja** que se distribuye a los inversionistas como de la valorización del portafolio inmobiliario. Siguiendo lo establecido en el Prospecto, la actualización del valor de los activos se realizó con el apoyo de valuadores independientes, quienes aplicaron el cronograma definido e incorporaron los ajustes correspondientes por inflación. Para este proceso se utilizaron distintas metodologías reconocidas en la industria, entre ellas el flujo de caja descontado, capitalización directa y el análisis de comparables de mercado.

Como resultado de lo anterior y desde la perspectiva de mercado, el dividend yield de mercado aumentó 176 pbs, pasando de **4.54% en 2024 a 6.3% en 2025**, explicado por el crecimiento del flujo de caja distribuable anual por Título, que pasó de **COP 3,179 en 2024 a COP 5,040 en 2025**. Por lo anterior, el Título registró una valorización de 14.26% en el mercado secundario, al pasar de **COP 69,980 en 2024 a COP 79,960 en 2025**, lo que permitió consolidar una rentabilidad total anual de **22.22%**¹⁴.

Por su parte, el dividend yield patrimonial incrementó **125 pbs**, cerrando en **3.46% en 2025**, impulsado por un mayor flujo de caja distribuido. En contraste, el valor patrimonial unitario (NAV) registró una variación de **-3.6%**, efecto que no obedece a una disminución del patrimonio del vehículo, sino al incremento en el número de títulos en circulación como resultado de la emisión del duodécimo tramo. Este ajuste se reflejó en el **NAV**, que pasó de **COP 148,277 en 2024 a COP 142,944 en 2025**, y llevó a que la rentabilidad patrimonial del año se ubicara en **-0.2%**.

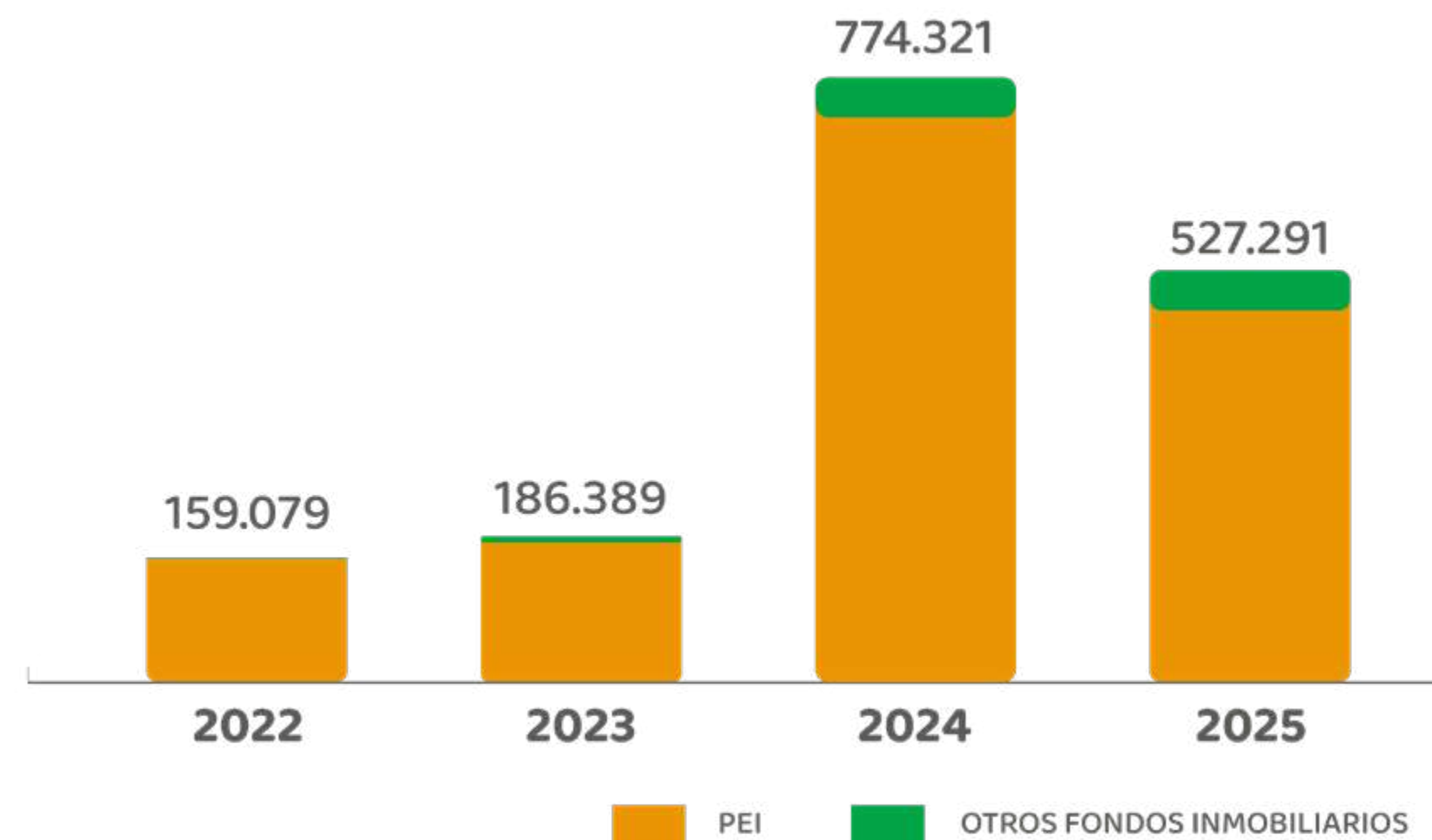
En conjunto, estos resultados reflejan la capacidad de Pei para generar valor para sus inversionistas a través de una combinación equilibrada entre flujo de caja recurrente y desempeño en el mercado secundario, en un contexto de crecimiento del portafolio y fortalecimiento de su posición en el mercado de capitales.

6.5.2 Mercado secundario

Durante el **2025** el volumen transado por la industria inmobiliaria¹⁵ alcanzó aproximadamente COP 527,291 millones, del cual Pei representa el **92.40%**, consolidando un crecimiento significativo frente a **2022 y 2023**, años en los que el volumen transado fue de **COP 159,079 millones y COP 186,389 millones**, respectivamente. No obstante, se registró una disminución del **32%** frente a **2024**, en donde el volumen transado estuvo representado en mayor medida por el ingreso de **Pei a los índices MSCI COLCAP y MSCI All Colombia Select 25/50**.

Para **2025**, se destaca el ingreso de Pei a los **índices MSCI nuam en febrero y S&P Colombia Select en septiembre**, lo que contribuyó a sostener niveles relevantes de liquidez y visibilidad del vehículo en el mercado de capitales.

Volumen transado por la industria inmobiliaria en el mercado de capitales (COP MM)



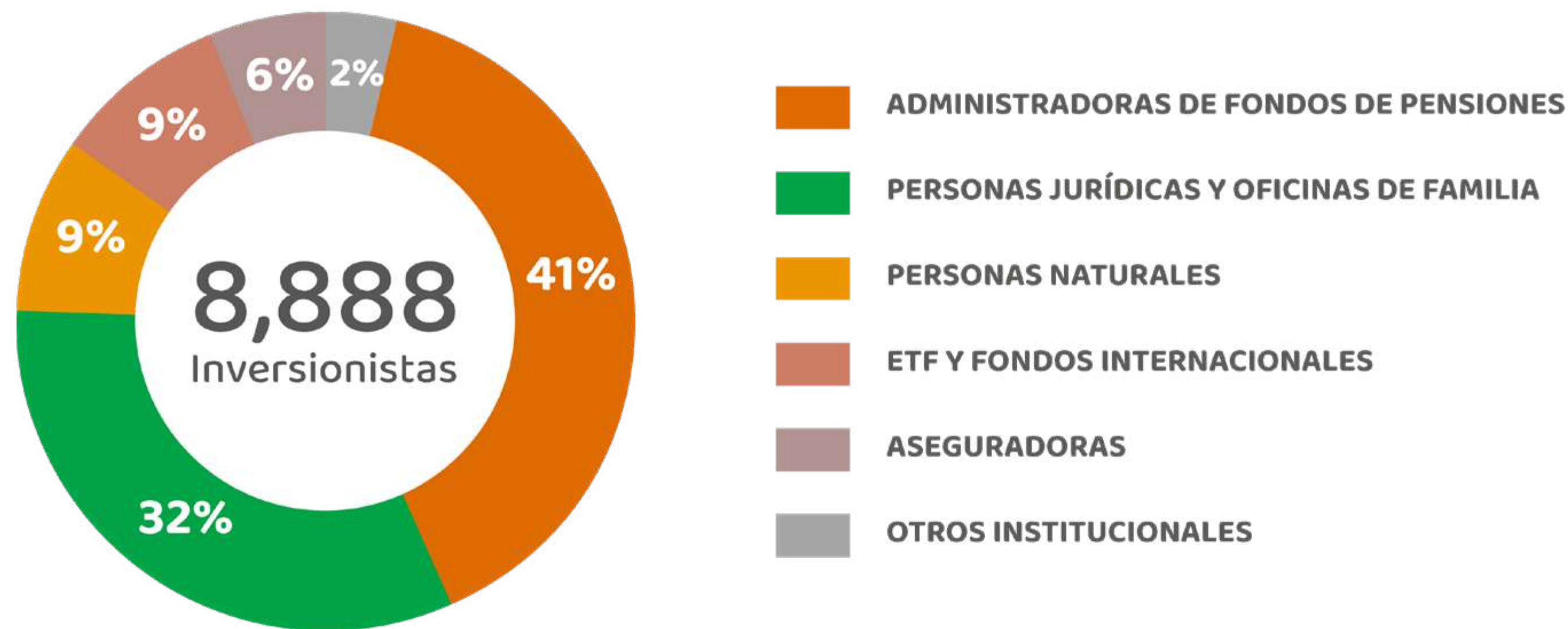
¹⁴Rentabilidad calculada sobre períodos no simétricos, correspondiente a una TIR no perpetua

¹⁵Los vehículos inmobiliarios tomados en consideración fueron: PEI, FICI Davivienda, Skandia CPA, Inmoval, Visium y TIN

Composición de la base por tipo de inversionistas a 31 de diciembre de 2025

A lo largo de 2025, el Título de Pei en el mercado secundario mostró un comportamiento favorable. En promedio, el precio se ubicó en niveles cercanos a **COP 73,000 por Título**, equivalente al **49.1%** del valor patrimonial (NAV). Durante el año, el Título registró un precio mínimo de **COP 67,500** en mayo y un precio máximo de **COP 82,480** en octubre, reflejando una recuperación progresiva en su cotización. Como resultado, el Título cerró el año con una valorización de **14.3%**, al pasar de **COP 69,980 en 2024 a COP 79,960 en 2025**.

Al cierre de diciembre de 2025, el vehículo contaba con **49,953,606 Títulos en circulación**, distribuidos entre **8,888 inversionistas**, lo que representa un crecimiento del **44%** frente a los **6,186** registrados al cierre de 2024. La base inversionistas se caracteriza por una amplia participación de personas naturales (**8,129**), complementada por personas jurídicas (**694**) y **65 inversionistas institucionales**, dentro de los cuales se encuentran administradoras de fondos de pensiones, aseguradoras, Exchange Traded Funds (ETF)¹⁶, fondos internacionales, fondos mutuos y fondos de inversión colectiva.



¹⁶Fondo de inversión que cotiza en bolsa cuyo objetivo es replicar el desempeño de un índice, sector o conjunto de activos

6.6 Compromiso con los inversionistas

Durante el año, **Pei Asset Management** profundizó su estrategia de relacionamiento con inversionistas, priorizando una comunicación clara, consistente y continua con el mercado. Para ello, se implementaron diversos canales y espacios de interacción orientados a la divulgación oportuna de información relevante, así como a la atención permanente de las consultas de los inversionistas.

En un año caracterizado por un alto dinamismo, impulsado por la emisión de títulos participativos y el ingreso a los índices **S&P Colombia Select y MSCI NUAM**, se desarrolló la agenda ordinaria de interacción con inversionistas, que incluyó la Asamblea General Ordinaria, cuatro conferencias trimestrales de resultados y la realización de un Analyst Day.

En la Asamblea General Ordinaria, celebrada en marzo, se aprobó el Informe de Gestión **2024**, los Estados Financieros y la actualización del plan estratégico para **2025**. De igual forma, las conferencias de resultados permitieron presentar los avances estratégicos, el desempeño del negocio y el análisis del entorno de mercado, con una participación promedio de **219 asistentes**. En el marco de la emisión del duodécimo tramo de títulos participativos, se realizaron roadshows presenciales y virtuales y reuniones uno a uno con inversionistas que representaron más del **80%** del equity del vehículo, apoyados por una comunicación digital permanente.

Este enfoque integral fue reconocido por la **Bolsa de Valores de Colombia** con la renovación del **Reconocimiento IR**, distinción otorgada a los emisores que demuestran altos estándares en revelación de información, transparencia y buenas prácticas de relación con inversionistas.

